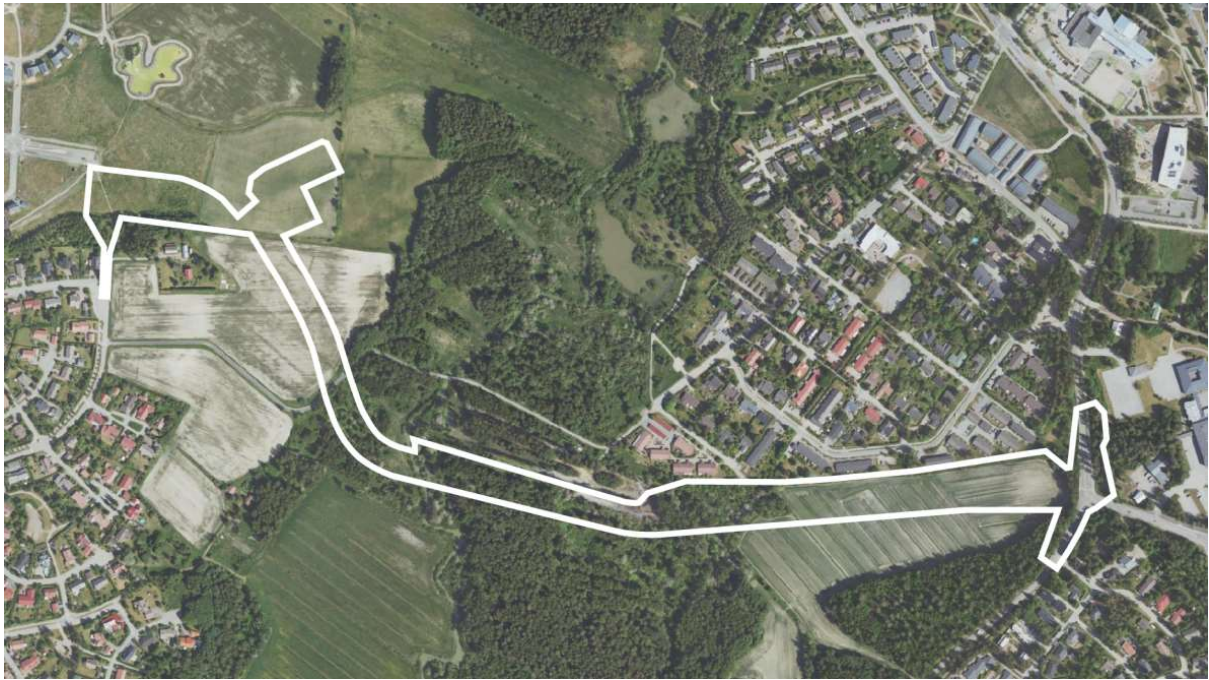


11.12.2024 8.11.2023

Tämä OAS korvaa aikaisemmin 8.11.2023 päivätyn OAS:in

Kaavan nimeä, OAS:in aluerajausta, kaavan tavoitteita ja kuvausta, aikataulua sekä yhteystietoja on päivitetty.



Lahelanorsi

Asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen Kaava nro 3650

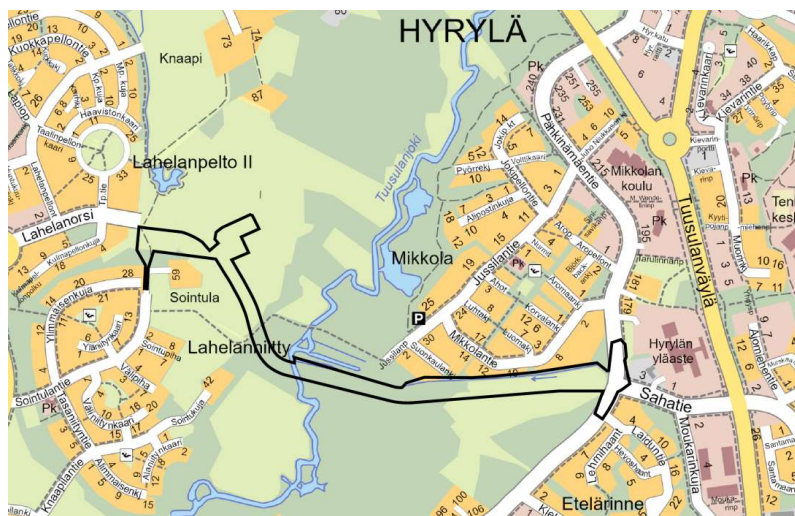
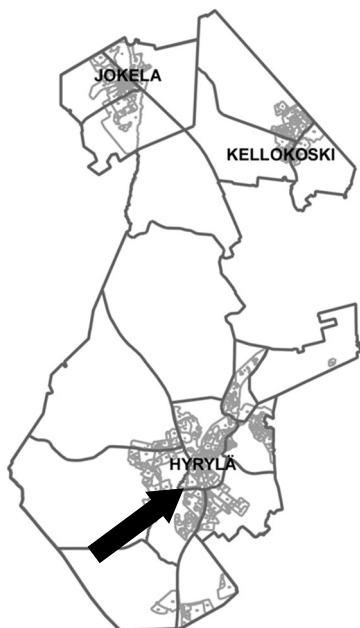
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lahelanpellon alueella selvitetään Lahelanorren mahdollista jatkamista Tuusulanjoen yli Pähkinämäentien ja Sahatien risteykseen sekä asuinkorttelien osoittamista Lahelanpellon alueelle. Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa yhtiömuotoiseen asumiseen osoitettujen asuinkortteleiden toteuttaminen, alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen sekä katuyhteyden mahdollistaminen Lahelan ja Riihikallion välille.

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

Suunnittelualan sijainti



Kaava-alueen rajaus opaskartalla.

Suunnitteluala

Suunnitteluala sijaitsee Hyrylässä Lahelan ja Riihikallion kunnanosissa ja rajautuu Hyrylän kunnanosaan. Asemakaava-alue käsittää Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024) tutkitun alustavan katualueen, joka jatkuu nykyisen katualueen päästä Lahelanpellon alueelta Tuusulanjoen yli kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta sekä kaksi Lahelanorren suunnitellun linjauksen varrelle sijoittuvaa kunnan omistuksessa olevaa aluetta, joille tutkitaan pientaloasumista.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

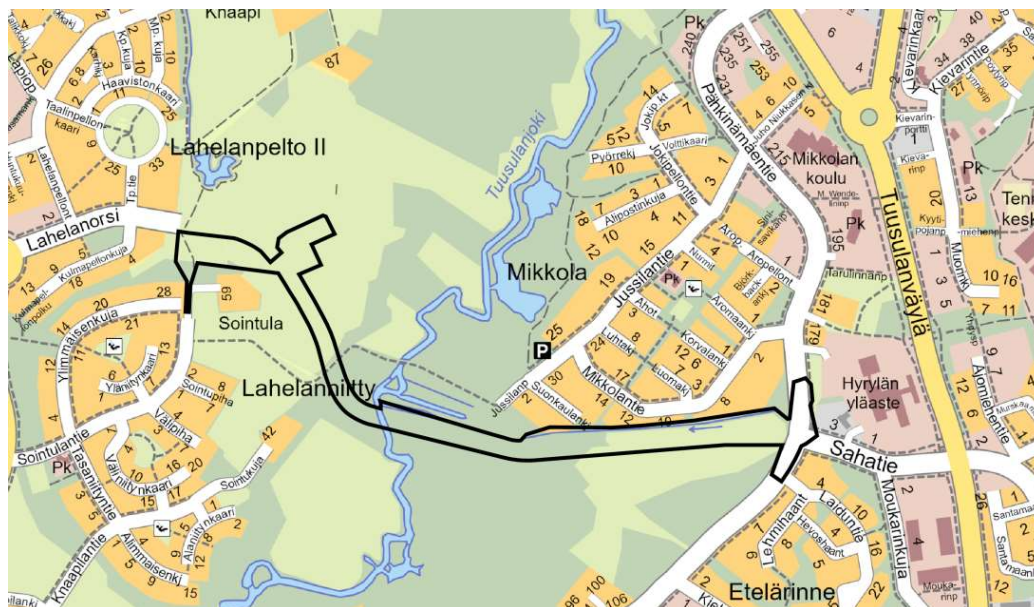
Asemakaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa yhtiömuotoiseen asumiseen osoitettujen asuinkortteleiden toteuttaminen, alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen sekä katuyhteyden mahdollistaminen Lahelan ja Riihikallion välille. Kaava-alueelle luodaan edellytykset Tuusulanjoen ekologisen yhteyden säilyttämiseen sekä alueen maisemaan sopivalle toteutustavalle. Kaavaprosessissa kumotaan voimassa olevassa asemakaavassa olevaa lähivirkistysaluetta sekä osa ajo-yhteydestä, vaara-alueen rajasta sekä johtoa varten varatusta alueen osasta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla monipuoliseen pientaloasumiseen sopivien tonttien rakentamista, rakentamalla kestävä tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja minimoimalla rakentamisesta luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa.

Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alueella on sekä kunnan että yksityistä omistusta. Alueella tehdään tarvittavin osin maankäytösopimuksia ja/tai käytetään MRL 94§ (alueiden käyttölaki) mukaista menettelyä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



Oas-rajauksen opaskartalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alueen rajaus koskee Lahelanpelto II alueen sekä Sahatien välistä aluetta, joka koostuu viljelykäytössä olevista alueista, metsästä, Tuusulanjoesta ympäröityä sekä olevasta katualueesta. Kaava-alue on osa maaseudun kulttuurimaisema-alueita. Kaava-alueen läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjoen mukana.

Osallistuminen ja aineistot

Lahelanorren asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.11.-11.12.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus osana Hyrylän kuntalaisilta Kulttuuritalo Moniossa 28.11.2023 klo 18-20.

Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajia tiedotetaan kaavan seuraavasta vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä.

Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutuksen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **16.1. - 17.2.2025** aikana. Muistutukset asemakaavaehdotuksesta on esitettävä **viimeistään 17.2.2025**. Muistutukset, lausunnot sekä niihin laaditut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavasta, asemakaavan muutoksesta ja asemakaavan osittaisesta kumoamisesta. Kaavan voimaantulokulut julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse. Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta sekä Tuusulan karttapalvelusta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä.

Kaavan materiaali ja kaavan nähtävillä olon aikana toimiva sähköinen asiointilomake on Tuusulan kunnan nettisivulla Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet https://www.tuusula.fi/sivu.tpl?sivu_id=1937. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Kirjalliset muistutukset pyydetään jättämään:

- Tuusulan verkkosivuilla olevan asiointilomakkeen kautta tai
- Kirjeitse osoitteeseen **Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA** tai Tuusinfon toimipisteeseen niiden aukioloaikana. Muistutuksessa tulee ilmoittaa kaavatyön nimi **LAHELANORSI** sekä kaavanumero **3650**.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset, lautakunnat ja vaikuttamistoimielimet
- Asiantuntijaviranomaiset
 - Tuusulan Vesi
 - HSY
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - HSL
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY –keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
 - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
 - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
 - Telia Oyj
 - DNA Palvelut Oy
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy
- Energiayhtiöt
 - Caruna Oy
 - Tuusulanjärven Lämpö
 - Auris Energia Oy

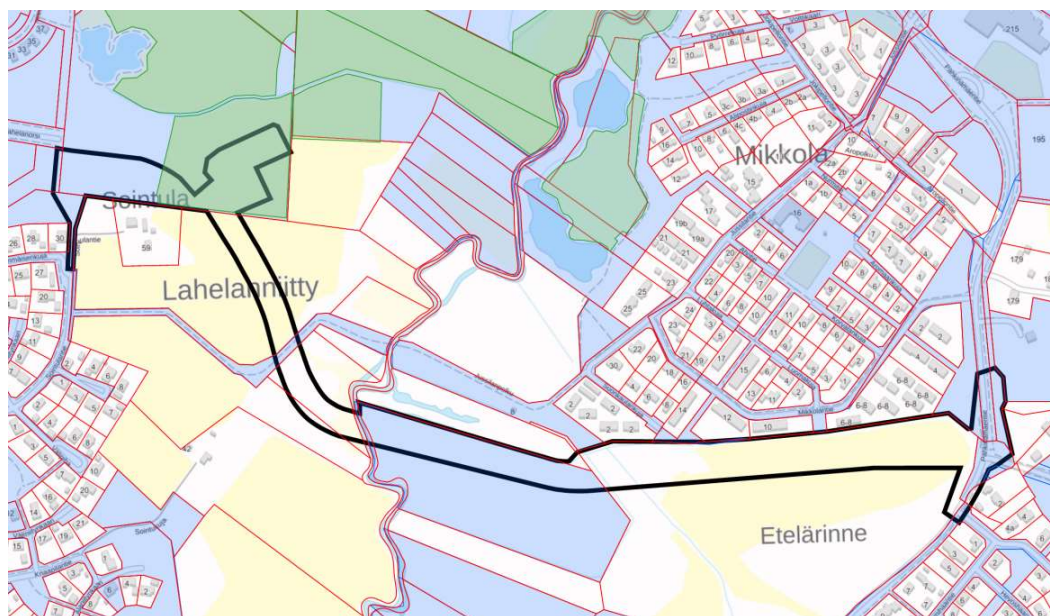
Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

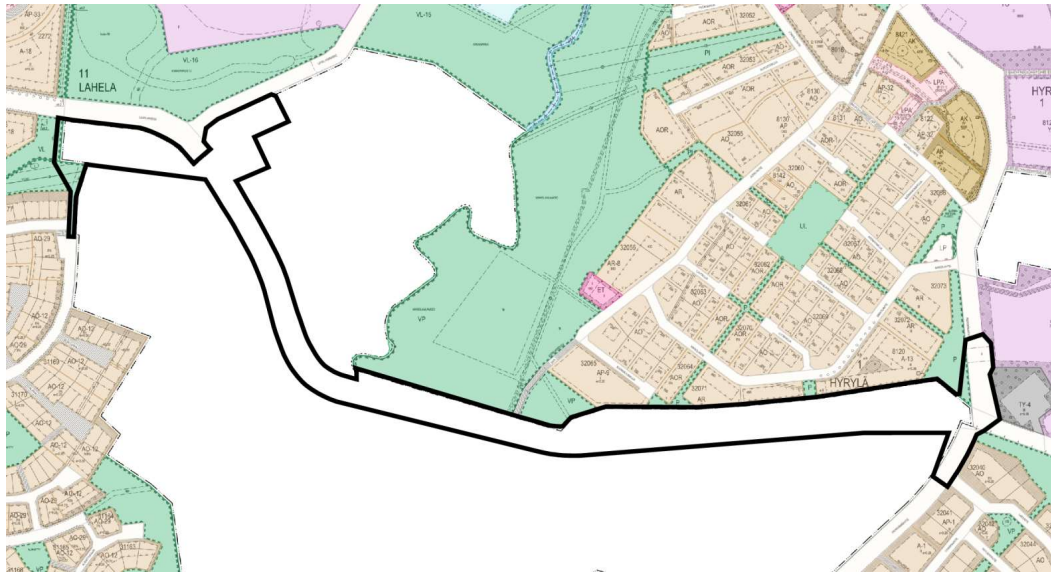
Suunnittelun taustatietoa

Kaava-alue sijoittuu Lahelanpelto II asuinalueen ja Sahatien väliselle alueelle. Kaava-alueita rajaavat Lahelan kampukselle asemakaavoitettu alue, Lahelanniityn ja Sointulan pelto- ja asuinalueet, Mikkolan ja Etelärinteen asuinalueet sekä Pähkinämäen ja Etelärinteen metsä- ja peltoalueet. Kaava-alueessa on mukana Pähkinämäentien ja Sahatien risteysalue. Kaava-alueen läpi kulkee Jussilanpolun ja Sointulantien välinen kevyen liikenteen väylä. Tuusulanjoki sekä Tuusulanjoen ekologinen yhteys kulkevat kaava-alueen läpi. Kaava-alue on osin Tuusulanjoen tulva-alueita. Kaava-alueeseen kuuluva Tuusulanjoen jokilaakso on maaseudun kulttuurimaisema-alueita, joka kuuluu osaksi Ruotsinkylän kylämaisemaa. Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia tai pihapiirejä. Kaava-alue rajautuu muutamiin asuttuihin kiinteistöihin Sointulan, Mikkolan ja Etelärinteen kohdalla.

Kaava-alue on osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajaus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista suurin osa on asemakaavoittamattomia. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kuuden yksityisomisteisen kiinteistön alueen sisällyttämistä asemakaavaan.



Kunnan maanomistukset sinisellä värillä ja kunnan vuokraamat pellot vihreällä. Värittömät alueet ovat yksityisomistuksessa.



OAS-rajaus ajantasa-asemakaavassa.

Suurin osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta. Kaava-alueella on asemakaavoitettua aluetta Mikkolan asuinalueen länsipuolella, Pähkinämäentien ja Sahatien risteysalueella sekä Lahelanniityn asuinalueen vieressä. Mikkolan asuinalueen länsipuolella on voimassa vuonna 1988 lainvoiman saanut Mikkolan laakson rakennuskaavan muutos ja laajennus nro 3178, josta kaava-alueessa on mukana puistoaluetta VP. Pähkinämäentien ja Sahatien risteysalue puolestaan ulottuu kolmen lainvoimaisen rakennuskaavan alueelle; vuonna 1976 lainvoiman saaneen Mikkolan alueen rakennuskaavan nro 36, josta kaava-alueessa on mukana puistoaluetta P, vuonna 1981 lainvoiman saaneen Etelärinteen rakennuskaavan nro 76 sekä vuonna 1990 lainvoiman saaneen Hyrylän koulukeskuksen rakennuskaavan nro 3181 alueelle, josta kaava-alueessa on mukana rakennuskaava-tietä ja liikennealueen alittava kevyen liikenteen väylä. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa vuonna 2024 lainvoiman saaneeseen Lahelan kampuksen asemakaavaan. Lahelanniityn alueen vierestä kaava-alueessa on mukana osia kahdesta eri kaavasta; vuonna 2017 lainvoiman saaneen Lahelanpelto II asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 3501, josta kaava-alueessa on mukana lähivirkistysaluetta VL ja likimääräinen jalankululle varattu alueen osa sekä vuonna 1994 lainvoiman saaneen Lahelanniityn rakennuskaavan laajennuksen ja muutoksen nro 3263 lähivirkistysaluetta VL, ajoyhteys, vaara-alueen rajaa sekä johtoa varten varattua alueen osaa, joista osa kumotaan kaavaprosessissa.

Lahelan yleissuunnitelman päivitys

Kaava-aluetta koskee alueelle laadittu Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys (Ramboll Oy, KH 25.3.2024). Yleissuunnitelman kulmakivi on Lahelan ja Lahelanpellon nykyisten ja tulevien asuinalueiden liittäminen Hyrylän keskustaan. Tarkoituksena yleissuunnitelman päivittämisessä on ollut, että päivitettyä yleissuunnitelmaa voidaan käyttää apuna kaavoituksessa ja kunnallistekniikan tarkemmassa suunnittelussa. Alueiden rakentaminen edellyttää myös uusia tiejärjestelyjä sekä panostusta kevyen liikenteen, ulkoilureittien ja lähivirkistysalueiden kehittämiseen. Yleissuunnitelman päivityksen tavoitteena on ollut Lahelanpellon mahdollinen laajentuminen Lahelanpelto II ja Hyrylän ydintaajaman välillä. Yleissuunnitelman päivityksessä kaava-alueelle on tutkittu Lahelanorren katualueen linjausta sekä asuinkortteleita. Lahelanorren asemakaava

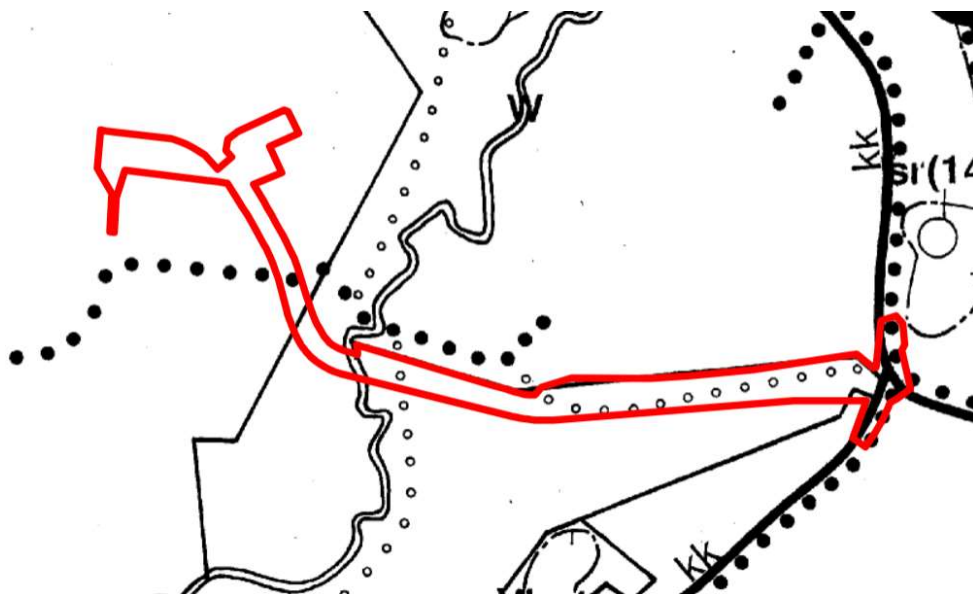
on käynnistynyt Lahelan yleisuunnitelman päivitysaineiston tukemana. Kunnanhallitus on 25.3.2024 § 119 päättänyt hyväksyä Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen kaavoituksen jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi.



Ote Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen maankäytön suunnitelmakartasta ve1A, maksimi aluetehokkuus ja kaikki maat (Ramboll Oy, KH 25.3.2024).

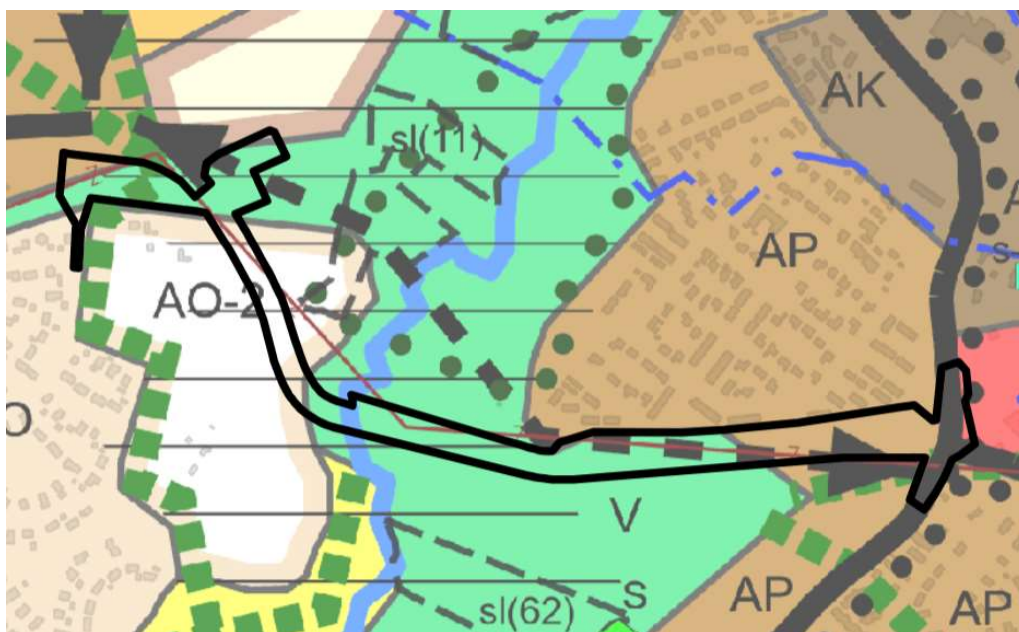


Ote Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen maankäytön suunnitelmakartasta ve3, maksimi pientalot ja kunnan maat (Ramboll Oy, KH 25.3.2024).



Ote Hyrylän laajenemissuunnat –osayleiskaavasta (voim. 2008). Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella.

Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Osa suunnittelualueesta on merkitty osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-2). Tuusulanjoki on merkitty osayleiskaavassa vesialueeksi (W). Kaava-alueen läpi sekä Pähkinämäen-tien varrelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä. Pähkinämäen-tie ja Sahatie on osoitettu kokoojakaduiksi.

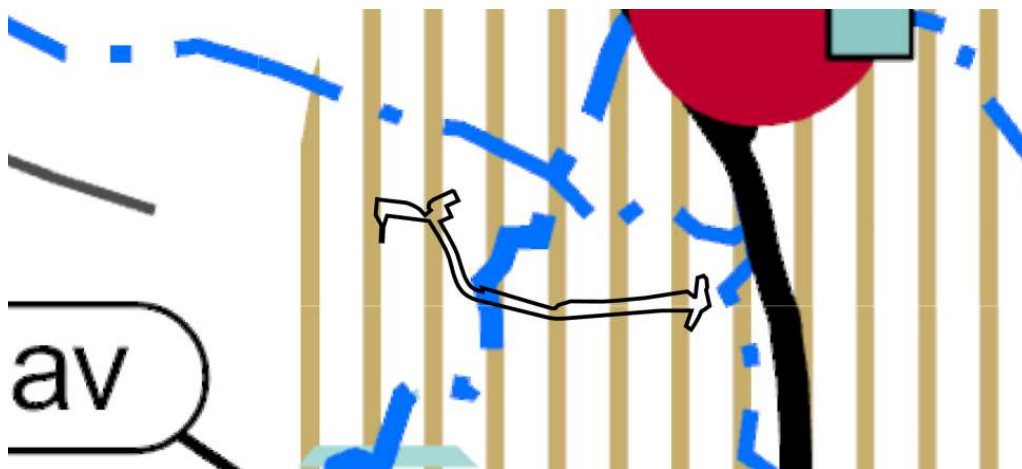


Ote Tuusulan yleiskaavasta 2040 (kv 14.11.2022). Kaava-alue on rajattu kuvaan mustalla.

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Tuusulan yleiskaavalla 2040 on osoitettu kumottavia kohteita ja merkintöjä voimaanjäävien osayleiskaavojen alueille.

Lain-voiman saatuaan Tuusulan yleiskaava 2040 kumoaa Hyrylän laajenemissuunnat – osayleiskaavan merkinnät.

Yleiskaava 2040:ssa kaava-alueelle on merkitty olevien asuinalueiden jatkeeksi tiivistä pientalovaltaista asuinaluetta (AP) sekä omakotitalovaltaista aluetta (AO-2). Tuusulanjoen ympäristö sekä asuinalueiden väliin jäävät alueet on merkitty virkistysalueeksi (V). Tuusulanjoki on vesialuetta (W). Tuusulanjoki ympäristöineen on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Pähkinämäentie ja Sahatie on osoitettu seututieksi/pääkaduksi, ja sen varrella kulkee pyöräilyn runkoverkkoa. Kaava-alueen läpi kulkee paikallisen liikenteen yhteystarve Lahelanorresta Sahatien ja Pähkinämäentien risteysalueelle. Alueen pohjoisosassa on lyhyt pätkä viheryhteystarpeeksi merkittyä aluetta. Tuusulanjoen läheisyyteen on merkitty ohjeellista ulkoilureittiä. Alueen halki kulkee yhteystarve voimalinjalle.



Ote epävirallisesta Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä (18.10.2024). Kaava-alue on rajattu kuvaan mustalla.

Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueen läheisyyteen, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle. Tuusulanjoki on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi.

Lahelan kampuksen asemakaavan yleisten alueiden kunnallistekniikan suunnittelu on aloitettu syksyllä 2024 (Destia, arvioitu valmistumisaika 3/2025). Kunnallistekniikan suunnittelua ja Lahelanorren asemakaavatyötä on edistetty rinnakkain ja yhteistyössä toimialojen kesken.

Kaava-alue on myös mukana laadittavassa Vihersiniverkosto-suunnitelmassa (VISSI), Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelmassa (pohjoisosassa) sekä Viher- ja ulkoliikuntapalveluiden kehittämissuunnitelmassa (Hyrylä VIPU).

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys liitteineen (Ramboll Oy, KH 25.3.2024).
- Lahelan yleissuunnitelma-alueen luontoselvitykset (Faunatica Oy, 2021)

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on tilattu alueelta halavasepikkä -selvitys. Selvitys valmistuu ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Asemakaavan valmistelu

Miia Nätyнки, p. 040 314 3673

miia.natynki@tuusula.fi,

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula.

Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, p. 040 314 2014

anne.olkkola@tuusula.fi

Tuusulan kunta, PL 60 (Moukarinkuja 4C), 04300 Tuusula

Kaavoituksen eteneminen

